

Wilhelmshaven - Heppens

# Helle, barrierearme Wohnung mit großem Sonnenbalkon in Heppens

VP azonosító: 25203048

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Áttekintés

VP azonosító	25203048
Hasznos lakótér	ca. 110,3 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1913
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	329.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	29.07.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	49.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

hermann.mehrtens@von-poll.com

Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## **Az also benyomás**

Diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung vereint zentrale Lage, zeitgemäßen Wohnkomfort und durchdachte Architektur. Mit einer Wohnfläche von rund 111 m<sup>2</sup> bietet sie ein offenes, lichtdurchflutetes Zuhause, das sowohl für Paare als auch für Einzelpersonen oder Senioren ideal geeignet ist.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe, großzügige Fensterfronten sorgen hier für ein helles und einladendes Wohngefühl. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenterrasse mit einer Fläche von ca. 15,2 m<sup>2</sup>. Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet den perfekten Ort, um morgens bei einer Tasse Kaffee in den Tag zu starten oder abends zu entspannen.

Auch in den dunkleren Monaten tragen die breiten Fensterfronten zu einer angenehmen Lichtstimmung bei. Für einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz sorgen elektrische Außenrollläden, die sich bequem bedienen lassen.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die gesamte Wohnung verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und ein behagliches Raumklima schafft. Die Fenster sind dreifach verglast, was nicht nur für eine exzellente Wärmeisolierung, sondern auch für effektiven Schallschutz sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das barrierefreundliche Wohnkonzept. Alle Etagen des Hauses, vom Keller bis ins Dachgeschoss, sind über einen komfortablen Personenaufzug erreichbar. Somit eignet sich die Wohnung auch ideal für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Die stilvoll gestaltete Lobby im Eingangsbereich verleiht dem Gebäude zudem eine repräsentative Ausstrahlung.

Die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sorgt für eine stetige Frischluftzufuhr und erhöht zugleich die Energieeffizienz der gesamten Wohnung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche zentrale Gasbrennwerttherme, was sowohl nachhaltig als auch kosteneffizient ist.

Ein zugehöriger Stellplatz rundet das Gesamtpaket ab. Hier könnte bei Bedarf auch ein Carport entstehen. Die Pläne hierfür liegen bereits vor und der Bau des Carport wäre im Kaufpreis inbegriffen. Insgesamt befinden sich nur acht Wohneinheiten in diesem stilvollen Gebäude – ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld ist somit garantiert.

**Die Innenaufnahmen der Wohnräume stammen aus der identischen Wohnung im darüberliegenden Geschoss, da die aktuellen Mieter keine weiteren Fotos gestattet haben. Sie dienen zur besseren Veranschaulichung des Grundrisses und der Ausstattung. Die gezeigten Bilder von Küche, Bad und Gäste-WC sind Originalaufnahmen der angebotenen Wohnung.**

**Diese exklusive Wohnung verbindet stilvolle Architektur mit nachhaltiger Technik und einem hohen Maß an Komfort – perfekt für alle, die modernes Wohnen mit Qualität und Lebensqualität verbinden möchten.**

**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## **Részletes felszereltség**

**Diese moderne Eigentumswohnung ist ausgestattet mit:**

- **Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit offener Gestaltung**
- **Große Sonnenterrasse (ca. 15,2 m<sup>2</sup>) mit Südwest-Ausrichtung**
- **hochwertige Einbauküche**
- **Geschmackvoll gestaltete, hochwertige Bäder**
- **Angenehmes Wohnklima dank Fußbodenheizung**
- **Barrierefreundliches Wohnkonzept – ideal auch für Senioren**
- **Dreifachverglaste Fenster für optimale Energieeffizienz und Schallschutz**
- **Elektrische Außenrollläden**
- **Stellplatz für Ihr Fahrzeug + Pläne für ein Carport**
- **Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für ein gesundes Raumklima**
- **Umweltfreundliche Gasbrennwerttechnik für effiziente Wärmeversorgung**

**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## **Minden a helyszínrol**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Heppens, dem ältesten und zugleich bevölkerungsreichsten Viertel Wilhelmshavens. Der Stadtteil vereint urbanes Leben mit naturnahem Flair und ist geprägt von charmanten Altbauten, grünen Straßen und einer gewachsenen Nachbarschaft. Besonders das historische Villenviertel mit seinen Jugendstilfassaden, ruhigen Alleen und gepflegten Vorgärten lädt zum Spazieren und Wohlfühlen ein.

Im Zentrum von Heppens liegt der belebte Bismarckplatz, der als Wochenmarkt und zentraler Busknotenpunkt dient. Entlang der Göker- und Bismarckstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Bäcker und Metzgereien bis hin zu Drogerien und kleinen Fachgeschäften – alles bequem fußläufig erreichbar.

Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, die Musikschule sowie eine berufsbildende Schule liegen in unmittelbarer Nähe. Zudem sorgen Spielplätze, Sport- und Reitvereine sowie der nahegelegene Stadtpark für ein vielfältiges Freizeitangebot und hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig am Bismarckplatz, und über die B 210 besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Durch die zentrale Lage sind Innenstadt, Jade Hochschule und Nordseeküste in wenigen Minuten erreichbar – ob mit dem Fahrrad, Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Insgesamt präsentiert sich Heppens als lebendiger und zugleich ruhiger Stadtteil mit idealer Mischung aus städtischem Komfort und grünem Wohnumfeld – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die kurze Wege und ein angenehmes Wohnambiente schätzen.

**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 25203048 - 26384 Wilhelmshaven - Heppens**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Hermann Mehrrens**

---

**Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven**

**Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0**

**E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**